

# TRŽIŠTE Kakva je trenutna ponuda i potražnja stanova za



## → ČETVEROSOBNI STAN, TREŠNJEVKA

95 m<sup>2</sup>; 210.000 eura  
Kranjčevićeva ulica, nasuprot stadiona NK Zagreb. Zgrada visine 5 katova s liftom. Stan je površine 95 m<sup>2</sup> i sastoji se od hodnika, tri spavaće sobe, dnevnog boravka, kuhinje s blagovanjem, kupaonice, zasebnog WC-a i lođe. Spremište je u podrumu, a parking u dvorištu. Stan je kao nov, vrlo malo korišten.

**AGENCIJA:** euro-interijeri.hr



## → TROSOBNI STAN, TRNSKO

65,37 m<sup>2</sup>; 78.500 eura

Novi Zagreb-zapad. Na samom početku Trnskog, vrlo blizu busa i tramvaja. Stan je na četvrtom katu, orijentiran na jug i sjever. Pogled je na naselje, jako mirna lokacija. Tri odvojene sobe, kuhinja, odvojene kupaonica i toalet. Obiteljski stan na odličnoj lokaciji.

**AGENCIJA:** dogma-nekretnine.com



## → DVOSOBNI STAN, TREŠNJEVKA - SJEVER

33 m<sup>2</sup>; 52.000 eura

Dinarska ulica. Funkcionalni dvosoban stan od 33 m<sup>2</sup> s odlično iskorištenom kvadraturom. Uz stan dolazi i spremište od 4,6 m<sup>2</sup>. Zgrada iz 1965., renovirano tijekom godina. Plin doveden do vrata stana. Stan je u dobrom stanju, prodaje se namješten. Udaljenost od okretišta autobusa i tramvaja 350 m. Blizina svih sadržaja.

**AGENCIJA:** opereta.hr

Iako je u Zagrebu mirnije doba godine, tržište nekretnina vrlo je živo. S Bernardom Sočev iz agencije Euro-interijeri popričali smo o nekim zanimljivim segmentima koji se tiču tržišta stanova

piše Marijana Galović

Brojni stanovnici glavnoga grada Trnavatele i Čakovice im



Brojni stanovnici glavnoga grada Hrvatske ističu kako im je grad najdraži upravo ljeti. Smanjene gužve zbog prestanka škole i godišnjih odmora, brojni ulični festivali, blage večeri... Popis je dugačak, no što je s tržištem nekretnina? Iako se možda čini da je taj segment također uspavan, situacija je upravo suprotna. Agenciju Bernardu Sočev iz agencije Euro Interijeri pitali smo kakvo je stanje na tržištu nekretnina u Zagrebu ljeti.

- Ljeto je uglavnom malo mirnije je od ostalog dijela godine, ipak većina ljudi ljeti odlazi na zaslužene godišnje odmore. No uvijek ima iznimki koje ljeti radije koriste za kupovinu stana, točnije za njegovo uređenje. Naime, kupci nekretnina koji imaju školsku djecu uglavnom planiraju preseljenje do početka nove školske godine. Tako da je srpanj u našoj agenciji, primjerice, izuzetno radni. Traže se uglavnom veće nekretnine s dvije-tri spavaće sobe. U većini slučajeva plaćanje kupoprodajne cijene je realizacijom kredita, koji kupci nastoje realizirati do kraja srpnja kako bi im kolovoz ostao za eventualnu adaptaciju i one slatke muke - završno uređenje i opremanje novog doma - objašnjava Bernarda, a nas zanima traži li se ljeti nešto drugačije od ostalih godišnjih doba.

**TROSOBNI NAJTRAŽENIJI** - Ako izuzmemo male stanove i garsonijere u zoni tramvaja koje su tražene gotovo uvijek, najviše se traže stanovi s tri spavaće sobe. Najzanimljivija su, naravno, naselja u zoni tramvaja poput Tješnjevke ili Središća, no i cijene stanova na tim lokacijama prate lokacije pa



# Ljeto je dobar trenutak za kupnju ili najam stana

su uglavnom nedostizne većini kupaca, koji se onda zadovoljavaju nešto povoljnijim i dostupnijim nekretninama na zapadnom dijelu grada poput Malešnice, Španskog, Gajnica, Vrapča, Stejnjevca... Naime, spomenuta naselja iznimno su dobro povezana s centrom grada (željeznica cca 10 - 15 min.) i imaju svu potrebnu

infrastrukturu nužnu za ugodno stanovanje te su samim time izuzetno tražena - kaže Sočev, ističući kako su najčešći kupci većih stanova uglavnom obitelji srednjih godina, dok su kupci malih stanova uglavnom mladi.

nekretnine i sele se u manje - naglašava Bernarda Sočev te dodaje kako je važan faktor u ovoj priči i novogradnja.

- Unatrag dvije godine bilježimo značajan porast novogradnje. Potražnja za novogradnjom je velika, više se traže novi stanovi nego rabljeni. Tako da trenutčno imamo u ponudi nekoliko novih



Imajte na umu da zakon o izmjenama i dopunama

Zakona o subvencioniranju stambenih kredita s primjenom treba krenuti od jeseni, tako da je gotovo posljednji trenutak za primjenu papirologije i odabir nekretnine

# prodaju ili najam u našoj metropoli?



→ **TROSOBNI STAN, TRNSKO**

**72 m<sup>2</sup>; 87.000 eura**

Trosobni stan u energetske obnovljenoj zgradi u Novom Zagrebu, u Trnskom. Stan je površine 71,77 m<sup>2</sup> i nalazi se na prvom katu zgrade s liftom, a sastoji se od ulaznog hodnika, dvije izbe, tri prostrane sobe, predsoblja, kuhinje s blagovaonom, kupaonice i balkona s otvorenim pogledom na zelenilo.

**AGENCIJA: euro-interijeri.hr**



→ **DVOSOBNI STAN, MALEŠNICA**

**42 m<sup>2</sup>; 65.000 eura**

Stan na trećem katu bez lifta. Površine je 40,23 m<sup>2</sup> i sastoji se od ulaznog hodnika, dnevnog boravka s blagovaonjom, zatvorene lode (legalizirano), sobe, kuhinje i kupaonice. Stan ima i pripadajuće spremište u podrumu zgrade. Kompletno je adaptiran (instalacije, keramika, podovi) 2000. godine. Stan je orijentiran na istok.

**AGENCIJA: euro-interijeri.hr**



## U dugoročnom najmu cijene su visoke i stanovi su jako traženi. U praksi, na jedan stan dolaze po tri ozbiljna najmoćnija

za početak smo pitali kakvo je stanje s onim dugoročnim.

Budući da se mnogo iznajmljivača želi baviti turističkim najmom, rekla bih da su cijene kod dugoročnog najma visoke i da su



HRVATSKE CESTE d.o.o. za upravljanje, gradnju i održavanje državnih cesta, Vončina 3, 10000 Zagreb, OIB: 55545787885.

objavljaju

## JAVNI POZIV ZA PODNOŠENJE PONUDA ZA KUPNJU STANA

**1. Predmet javnog nadmetanja:**

Prodaja četverosobnog stana u prvom katu sa nusprostorijama u vlasništvu Hrvatskih cesta d.o.o. Zagreb, lokacija: Kačićeva 20, 1 kat, k.o. Grad Zagreb, z. k. uložak: 4218 z.k.č. br. 3644; k.č. 3909, ko Črnomerec, suvlasnički dio sa neodređenim omjelom, etažno vlasništvo E-1, površina: 138,52 m<sup>2</sup>.

**2. Opis nekretnine:**

U naravi radi se o četverosobnom stanu koji se koristi kao poslovni prostor uredske namjene, a sastoji se od 8 ureda, hodnika, čajne kuhinje, wc-a i balkona sa pripadajućim spremištem u podrumu, prostor se trenutno ne koristi, energetske certifikat E.

**3. Rok za podnošenje ponuda:**

31.07.2018. godine do 15.00 sati.

**4. Početna cijena:**

HRK 1.410.000,00

Početna cijena stana je procijenjena vrijednost od ovlaštenog Sudskog procjenitelja, stan se prodaje u začeonom stanju "Videno-Kupljeno". ponudana cijena ne može biti niža od objavljene početne cijene.

**5. Najpovoljnija ponuda:**

Ponuda ponuditelja sa najvišom cijenom, a koja zadovoljava i sve ostale uvjete iz ovoga Poziva.

**6. Jamčevina:**

U nadmetanju mogu sudjelovati samo ponuditelji koji su uplatili jamčevinu, jamčevina iznosi 50.000,00 HRK, sudionici nadmetanja dužni su uplatiti jamčevinu najkasnije do roka za predaju ponuda.

ponuditelja. Ukoliko pristignu dvije ili više ponuda sa istim ponuditeljem iznosom odabrat će se ranije zaprimljena ponuda. Prodavatelj će donijeti odluku o odabiru najpovoljnije ponude u roku od 30 dana od dana otvaranja ponuda. Ponudi se prilaže:

a. Domaće fizičke osobe prilažu presliku važeće osobne iskaznice, a strane fizičke osobe presliku putovnica.

b. Domaće pravne osobe prilažu izvadak iz sudskog registra, tj. obrtovnicu za obrt, a strane pravne osobe izvadak domaćeg registra s ovjerenim prijevodom sudskog tumača na Hrvatski jezik.

c. Dokaz o izvršenoj uplati jamčevine na žiro-račun Hrvatskih cesta d.o.o., Vončina 3, Zagreb

Prodavatelj zadržava pravo pozvati najpovoljnijeg ponuditelja koji je u ponudi priložio preslike dokumenta da u primjerenom roku, a prije donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja dostave izvornik odnosno ovjerenu presliku dokumenta.

**8. Jamčevina:**

Jamčevina se uplaćuje u korist Hrvatskih cesta d.o.o., Vončina 3, 10000 Zagreb, na račun broj: HR 67 23400091100231902; poziv na broj: 720-15-OIB platitelja, model d.d, uz obavezan upis svrhe uplate: "Jamčevina za kupnju stana u Zagrebu, Kačićeva 20/1". Jamčevina se uračunava u kupoprodajnu cijenu. Ponuditeljima kojima ponude nisu odabrane najpovoljnijima jamčevina se vraća u roku 30 dana



SHUTTERSTOCK

zgrada koje su u gradnji, što u zoni tramvaja (Trešnjevka), što na rubnom dijelu grada (Gajnice i sl.). U praksi se većina stanova prodaju prije nego što zgrada bude dovršena. Kupci novogradnje su različiti, manje stanove kupuju mladi, dok se od većih stanova uglavnom traže stanovi s tri spavaće sobe i njihovi kupci su obitelji s djecom. Ponekad se radi o prvom nekretnini, ali u većini slučajeva radi se o zamjeni manjeg stana za veći, tj. prodaju malog stana kako bi se kupio veći - kaže.

**VISOKE CIJENE** Pitali smo sugovornicu je li isplativije kupovati nešto određeno ljeti ili je svejedno koje je godišnje doba.

- Ako mislite je li ljeti cijena niža, nije, ista je kao i u ostalom dijelu godine, dakle kupcu s tog aspekta nije ništa povoljnije kupovati

ljeti. Međutim, ljeti većina ljudi ima više vremena. Primjerice, kupci koji imaju školsku djecu imaju više vremena prvenstveno zbog prestanka škole, s kojim prestaju i brojne dječje obveze, a koje se uvelike tiču roditelja jer na iste uglavnom voze djecu, neki imaju privilegiju da im djecu uzmu baka ili djedovi, gužve u gradu su drastično smanjene pa za većinu stvari koje trebate obaviti treba i daleko manje vremena... Zato su kupci ljeti u mogućnosti višak vremena iskoristiti upravo za traženje nekretnine, a ponuda nekretnina nije ništa lošija nego u preostalom dijelu godine te, ako gledamo s aspekta vremena i teže "vrijeme je novac", ljeti je isplativije vrijeme za kupovinu nekretnine - smije se Sočev.

Dotaknuli smo i temu najma, a

dugoročno najmu visoke i da su stanovi jako traženi. U praksi na jedan stan imamo po tri ozbiljna najmoprimca. S druge strane, stanova za turistički najam ima jako mnogo te smo iz iskustva iznajmljivača koji se bave tim poslom saznali da se traže stanovi u strogom centru, dok za ostale stanove, koji su u zoni tramvaja, a nisu u centru, ne vlada prevelik interes. Tako da se sve više iznajmljivača s dnevnog najma, nakon što podvuku crtu troškova i zarade na mjesečnoj bazi, s obzirom na to da su im stanovi više prazni nego puni, odlučuje na klasičan dugoročni najam. Budući da je taj trend tek krenuo i da su u većini slučajeva takvi stanovi atraktivno uređeni, za sada se jako brzo dugoročno iznajme po relativno visokoj cijeni - ističe Sočev, a na pitanje o kratkoročnom najmu dobivamo pomalo iznenađujući odgovor.

**NE ČEKAJTE** - Kao što smo rekli, Zagreb jest turistički grad, turista ima, ali nedovoljno za silne apartmane koji se nude, tako da oni koji se nalaze u zoni tramvaja, a nisu u strogom središtu grada, zbog prevelike ponude ne uspijevaju dovoljno popuniti svoje apartmane - otkriva naša sugovornica i za kraj naglašava još jedan važan podatak koji se tiče jednog dijela kupaca.

- Poručila bih svim potencijalnim kupcima da za kupovinu svoje nove nekretnine ne čekaju jesen, nego da je obave sada, ljeti. Također podsjećam da su zastupnici Hrvatskog sabora donijeli zakon o izmjenama i dopunama Zakona o subvencioniranju stambenih kredita koji bi s primjenom trebao krenuti od jeseni, a s obzirom na to da je on prilagođen za obitelji i one koji će stvoriti obitelj, tržište nekretnina i ovo ljeto bit će izuzetno živo - zaključila je Sočev. (F)

## 7. Podnošenje Ponuda

Pravo na podnošenje ponuda imaju sve pravne i fizičke osobe. Strani državljani mogu se najecati samo ukoliko su državljani EU ili država sa kojima Republika Hrvatska ima uspostavljen reciprocitet pri pravu na kupnju nekretnina s obzirom na državljansvo kupca, pisana ponuda za kupnju stana podnosi se u utvrđenom roku neposredno u pisarnici Društva ili poštom na adresu: Hrvatske ceste d.o.o., Sektor za ekonomske poslove, Vondčina 3, 10000 Zagreb. Sve ponude moraju biti zaprimljene do navedenoga roka u zatvorenoj oмотnici s naznakom: "Ponuda za kupnju stana u Zagrebu, Kačićeva 20/1 - NE OTVARATI". Ponude predane neposredno u pisarnici nakon isteka roka za podnošenje ponuda ili ponude poslane poštom, a zaprimljene nakon isteka roka za podnošenje ponuda smatraju se za zakašnjelima i neće se uzimati u razmatranje, kao niti ponude koje nisu potpune ili ne ispunjavaju ostale uvjete iz ovoga Poziva za podnošenjem ponuda. Otvaranje ponuda i odabir ponuditelja vršit će Povjerenstvo prodavatelja u prostorijama Hrvatskih cesta d.o.o. Zagreb, dana 31.07.2018. godine u 15.00 sati. Otvaranje ponuda nije javno. Obvezujuća ponuda mora biti potpisana.

Ponude se podnose u Hrvatskim Kunama. Ponude dostavljene u drugoj valuti neće se razmatrati. U ponudi treba navesti: OIB - osobni identifikacijski broj, kontakt podatke, naziv banke i broj računa za povrat jamčevine u slučaju njezinog neprimtačanja. Najboljim ponuditeljem smatrat će se Ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu. Ukoliko ponuditelj čija se ponuda prihvaća odustane od svoje ponude gubi pravo na jamčevinu. U slučaju odustajanja prvog najboljeg ponuditelja najboljim ponuditeljem smatrat će se sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu, uz uvjet da prihvaća najvišu ponudenu cijenu prvog

nisu odbačene najpovoljnijima jamčevina se vraća u roku 30 dana od dana odbačaja ponude najpovoljnijeg ponuditelja. Na jamčevinu se ne obračunavaju niti isplaćuju kamate. Najpovoljnijem ponuditelju neće se vratiti jamčevina ukoliko odustane od ponude, odnosno odustane od sklopanja ugovora, a ugovor će se ponuditi sljedećem ponuditelju koji je zadovoljio uvjete iz ovoga poziva, uz uvjet da prihvaća najvišu ponudenu cijenu prvog ponuditelja.

## 9. Ugovorna cijena

Ponudeni način plaćanja ugovorne cijene mora biti jednokratna uplata ukupnog iznosa u Hrvatskim Kunama umanjeno za iznos jamčevine u roku do 15 dana (petnaest dana) od dana ovljere ugovora o prodaji stana kod Javnog Bilježnika. Osim kupoprodajne cijene Kupac plaća troškove ovljere Ugovora kod Javnog Bilježnika te porez na promet nekretnina po stopi i uvjetima sukladno važećem Zakonu o porezu na promet nekretnina odnosno Medunarodnom ugovoru ukoliko je kupac strana pravna ili fizička osoba. Kupac snosi sve troškove vezane uz prijenos vlasništva nekretnine na svoje ime u zemljišnim knjigama.

## 10. Hrvatske ceste d.o.o. Zagreb

sve do potpisivanja ugovora o kupoprodaji zadržavaju pravo odbiti ponude ponuditeljima, vratiti jamčevinu ili poništiti postupak za javno prikupljanje ponuda te u svezi sa time ne snose materijalnu ili drugu odgovornost niti imaju obvezu obavješćavanja o razlozima za takovo postupanje.

## 11. Kontakti, informacije i razgljeđavanje

Radnim danom do zaključenja javnog nadmetanja: od 9-11h, na tel: 01/4722-648, 098/383-935  
Termini za razgljeđavanje stana: 18. i 25. 07. 2018. od 09-12 h i u dogovoru sa kontakt osobom.